

『建物明渡事件の実務と書式（第2版）』

目次

本書で扱うモデル事件.....[4]

第1章 相談

- 1 相談への姿勢2
 - 〈図表1〉 相談から受任までの流れ3
- 2 相談への対応4
 - (1) 相談予約の電話に備えて4
 - (2) 相談予約の段階での対応5
 - (A) 事件概要の把握5
 - (B) 相談者側の準備(1)——基本的な証拠書類の持参・関係者の同行5
 - (C) 相談者側の準備(2)——事実関係を整理したメモの作成6
 - (3) 事情聴取6
 - 【書式1】 相談票7
 - (A) 相談技法9
 - (B) 「依頼の趣旨」の把握11
 - (C) 事実関係の整理11
 - 〈図表2〉 時系列表〔事例1〕12
 - (D) 法律構成を踏まえた聴取13
 - (E) 利益相反13
- 3 事件解決の見通し14
 - (1) 法的方法の提示14
 - (A) 事実関係と依頼の目的14

- (B) 手続費用の検討15
- (C) 法的対処方法の概要と注意点16
- (D) 手続の選択18
- (2) 証拠の検討19
- (3) 相手方の反論、抗弁の検討21
- (4) 実体法上、手続上の問題点の検討22
 - (A) 建物の特定22
 - (a) 建物の特定の方法22
 - (b) 賃貸借契約書、全部事項証明書、建物の現況が相違する場合22
 - (c) 商業施設の場合23
 - (d) 車庫、倉庫の場合23
 - (B) 賃貸人24
 - (a) 賃貸人死亡の場合24
 - (b) 建物の所有権が売買等により移転している場合25
 - (c) 転貸の場合25
 - (d) 賃貸人の判断能力に問題のある場合25
 - (e) 当事者が権利能力なき社団の場合25
 - (f) 賃貸人が複数の場合26
 - (C) 賃借人26
 - (a) 賃借人の所在が不明の場合26
 - (b) 賃借人が死亡している場合27
 - (c) 賃借人が夫婦の場合27
 - (d) 氏名不詳の第三者が占有している場合27
 - (e) 賃借人の判断能力に問題がある場合28
 - (D) 現地確認28
 - (a) 建物の利用状況の確認28
 - (b) 賃借建物への立入り29

(E) 賃貸借契約	29
(a) 契約書	29
(b) 賃貸借契約書の内容と現実の契約内容の不一致	29
(c) 保証人	30
(d) 残置物の処分（廃棄）の可否	30
(F) 自力救済等の問題	31
4 司法書士の簡裁代理権	32
(1) 簡裁代理権の範囲	32
(2) 裁判書類作成相談と法律相談	35
5 委任契約	38
(1) 委任契約書	39
【書式2】 委任契約書	39
(2) 訴訟委任状	42
【書式3】 訴訟委任状	42
(3) 手続中の報告	43
【書式4】 経過報告書	44
(4) 訴訟代理権が消滅した場合	45
6 受任時に説明すべき事項	46
7 民事法律扶助の利用	49
(1) 総合法律支援法	49
(2) 民事法律扶助業務	49
(3) 法律相談援助	50
(4) 代理援助および書類作成援助	50
(A) 代理援助	50

(B) 書類作成援助	50
(C) 援助の手続	51

第2章 裁判外の解決

1 訴訟手続によらない解決方法	54
(1) 任意交渉とADR	54
(2) ADRの提供主体	54
2 和解	55
(1) はじめに	55
(2) 和解交渉	56
(A) 催告	56
(B) 内容証明郵便	57
(a) 検討	57
【書式5】 催告書(1)——賃料不払いの場合〔事例1〕	57
【書式6】 催告書(2)——無断譲渡・転貸の場合（賃借人宛）〔事例2〕	58
【書式7】 催告書(3)——無断譲渡・転貸の場合（無断占有者宛）	
〔事例2〕	59
【書式8】 催告書(4)——無断増改築・用法遵守義務違反の場合〔事例3〕	60
〔記載例1〕 訴状中での解除の主張	62
【書式9】 通知書（本人が催告書を出したが、主張内容に不備があったのでそれを補完するために、代理人司法書士が再度通知を行う場合）	62
(b) 内容証明郵便の出し方	63

(ア) 紙の書面を出す方式	63
(イ) 電子内容証明郵便	64
(C) 内容証明郵便が到達しない場合の対応	64
(a) 返戻された理由が「転居先不明」または「宛所尋ね当らず」の場合	64
(b) 返戻された理由が「不在」または「留置期間経過」の場合	65
(D) 和解交渉の注意事項	66
(a) 当事者意思の確認	66
(b) 判決内容の予測	66
(c) 和解案の検討方法	67
(3) 裁判外の和解	67
(A) 和解書の作成	67
(B) 和解条項の精査	68
【書式10】 和解書	68
(4) 訴え提起前の和解（即決和解）	69
(A) 意義	69
(B) 建物明渡請求事件と訴え提起前の和解	69
(C) 申立て前の合意	70
(D) 管轄	70
【書式11】 管轄合意書	70
(E) 申立書の提出	71
【書式12】 訴え提起前の和解申立書	71
(F) 申立書の審査	74
(G) 和解期日の指定	74
(H) 和解の成立	74
(I) 和解の取下げ	74
(5) 建物明渡請求事件における和解条項の検討	75
(A) 相手方と賃貸借契約等の契約関係がある場合	75

(a) 相手方との賃貸借契約等が解消される場合	75
【記載例2】 債務不履行により賃貸借契約が解除された場合	75
【記載例3】 紛争解決金の支払いと明渡しが同時履行の関係に立つ場合	77
【記載例4】 紛争解決金の支払いが先履行の関係に立つ場合	78
(b) 相手方との賃貸借契約等を継続する場合	78
【記載例5】 賃貸借契約の存在を確認する場合	79
【記載例6】 賃貸借契約の存在を確認する場合（失権特約付）	80
【記載例7】 未払賃料があった場合	80
【記載例8】 賃借人に修繕費を負わせる場合	81
【記載例9】 賃貸人が転貸を承諾する場合	82
(B) 相手方に占有権原が認められない場合	82
【記載例10】 不法占拠者が明渡義務を認める場合	82
3 調停	83
(1) 民事調停	83
(A) 意義	83
(B) 管轄	83
(C) 申立書の提出	84
【書式13】 建物明渡調停申立書	84
(D) 申立書の審査	86
(E) 期日の指定	86
(F) 期日における手続	87
(G) 調停成立	87
(2) 家事調停	87
4 民間型ADR	88

第3章 保全

<図表3> 占有移転禁止仮処分手続の流れ	92	(a) 申立手数料	99
1 保全命令手続	94	(b) 予納郵券	99
(1) 保全の意義および必要性	94	(B) 申立書記載事項	99
(2) 保全手続の特質	94	(a) 当事者	99
(A) 緊急性	94	(b) 申立ての趣旨	99
(B) 暫定性	95	(c) 申立ての理由	100
(C) 付随性	95	(ア) 被保全権利	100
(D) 密行性	95	(イ) 保全の必要性	101
2 占有移転禁止の仮処分	95	(ウ) 債務者を特定することが困難である特別の事情	101
(1) はじめに	95	(C) 疎明と疎明資料	101
(A) 占有移転禁止の仮処分の意義と当事者恒効	95	(D) 附属書類	102
(B) 占有移転禁止の仮処分における執行方法の分類	96	【書式14】 占有移転禁止仮処分命令申立書(1)——債務者特定・債 務者使用型〔事例2〕	102
(2) 要件——被保全権利および保全の必要性	96	【書式15】 占有移転禁止仮処分命令申立書(2)——債務者不特定・ 債務者使用型	106
(3) 債務者を特定しないで発する占有移転禁止の仮処分	96	(E) 目録	110
(4) 申立準備	97	(a) 当事者目録	110
(A) 占有状態の調査	97	【記載例11】 当事者の表示(1)——基本	111
(a) 直接占有	97	【記載例12】 当事者の表示(2)——住民票上の住所と居所が一致し ない場合	111
(b) 間接占有	98	【記載例13】 当事者の表示(3)——通称名を用いる場合	111
(c) 占有補助者	98	【記載例14】 当事者の表示(4)——債務者が行方不明の場合	111
(B) 管轄	98	【記載例15】 当事者の表示(5)——遺言執行者の場合	112
(C) 司法書士の代理権の範囲	98	【記載例16】 当事者の表示(6)——未成年者の場合	112
(5) 申立書	99	【記載例17】 当事者の表示(7)——成年被後見人の場合	112
(A) 申立手数料等	99	【記載例18】 当事者の表示(8)——不在者財産管理人の場合	112
		【記載例19】 当事者の表示(9)——相続財産管理人(民法952条)の 場合	112

〔記載例20〕 当事者の表示(10)——遺産管理人（民法895条）の場合	113
〔記載例21〕 当事者の表示(11)——登記簿上の本店では営業して ない会社の場合	113
〔記載例22〕 当事者の表示(12)——法人の商号変更の場合	113
〔記載例23〕 当事者の表示(13)——日本における営業所を有する外 国法人の場合	113
〔記載例24〕 当事者の表示(14)——指名委員会等設置会社の場合	114
〔記載例25〕 当事者の表示(15)——LLP（有限責任事業組合）の場合	114
〔記載例26〕 当事者の表示(16)——法人格なき社団の場合	114
〔記載例27〕 当事者の表示(17)——破産管財人の場合	114
〔記載例28〕 当事者の表示(18)——更生会社の場合	115
(b) 物件目録	115
〔記載例29〕 物件の表示(1)——基本	115
〔記載例30〕 物件の表示(2)——区分建物の場合	115
〔記載例31〕 物件の表示(3)——共同住宅（アパート等）の場合	116
〔記載例32〕 物件の表示(4)——未登記建物の場合	116
〔記載例33〕 物件の表示(5)——建物の一部分の場合	117
〔記載例34〕 物件の表示(6)——増改築した建物の場合	118
〔記載例35〕 物件の表示(7)——一部滅失した建物の場合	118
(6) 審理	119
(7) 立担保	119
(A) 占有移転禁止の仮処分の担保基準	119
(資料1) 不動産の占有に関する仮処分の担保額基準	120
(B) 担保提供期間	120
【書式16】 期間延長の許可申請書	121
(資料2) 却下決定	121
(C) 担保提供者	121
【書式17】 第三者が提供する旨の上申書	122

(D) 担保提供手続	122
【書式18】 供託書（仮処分の保証供託）〔事例2〕	123
(a) 管轄供託所	124
【書式19】 委任状（供託）〔事例2〕	124
(b) 第三者供託の手続	125
(c) 支払保証委託契約締結	125
(E) 法テラスにおける支払保証委託契約	125
(a) 受任者へ書類の交付	125
(b) 裁判所および法テラスへ書類の提出	126
(c) 銀行へ書類の提出	126
(d) 支払委託契約書（謄本）の交付	126
(e) 裁判所へ支払保証委託契約書（謄本）の提出	126
【書式20】 支払保証委託契約による立担保の許可申請書	126
(f) 当事者間の特別の契約	127
(8) 決定	127
(A) 決定と条件	127
(B) 決定正本送達	127
(資料3) 仮処分決定〔事例2〕	127
3 保全執行手続	128
(1) 保全執行の準備	128
(A) 保全命令から保全執行手続開始への流れ	128
(B) 占有者不特定の保全手続の占有者特定の必要性および時期	129
(C) 執行期間の遵守	130
(D) 承継執行文付与	131
(E) 合鍵の用意または解錠技術者の手配	131
(2) 保全執行の申立て	131
(A) 管轄	131

(B) 申立書	131
(a) 記載事項	132
(b) 添付書類	132
(c) 予納金	132
(d) 収入印紙および予納郵券	132
【書式21】 民事執行申立書（仮処分）〔事例2〕	132
【書式22】 立会送達申立書	133
(3) 保全執行の方法と公示	134
(資料4) 公示書〔事例2〕	135
(4) 占有移転禁止の仮処分の効力	135
4 不服申立手続	136
(1) 概要	136
(2) 即時抗告	136
〈図表4〉 保全命令申立てから不服申立て結果との関係	137
(3) 保全異議	138
(A) 意義	138
(B) 管轄	138
(C) 申立書の記載事項	138
(D) 審理手続	139
【書式23】 保全異議申立書	139
(E) 保全異議の申立てについての決定	140
(a) 決定の内容	140
(b) 担保に関する決定	141
(c) 保全命令を取り消す決定の効力	141
(d) 原状回復の裁判	141
(F) 保全執行停止の裁判	142
(G) 保全異議の申立ての取下げ	142

(4) 保全取消し	142
(A) 意義	142
(a) 本案の不起訴等による取消し	142
【書式24】 起訴命令申立書	143
【書式25】 保全取消申立書	143
(b) 事情変更による取消し	145
(c) 特別の事情による取消し	145
(5) 保全抗告	145
(A) 保全抗告の申立て	145
(B) 再抗告の禁止	146
(C) 申立期間および管轄裁判所等	146
(D) 保全命令を取り消す決定の効力の停止の裁判	146
(6) 保全執行の取消し	146
(A) 債権者の申立てによる場合	146
【書式26】 保全命令申立取下書	147
【書式27】 保全執行申立取下書	147
(B) 債務者の申立てによる場合	148
【書式28】 追加担保不提供による執行取消申立書	148
5 担保の取消し・取戻し	149
(1) 担保の取消し	149
(A) 担保の事由が消滅した場合	149
【書式29】 担保取消決定申立書	149
【書式30】 請書（担保取消決定正本）	150
【書式31】 供託原因消滅証明申請書	151
【書式32】 請書（供託原因消滅証明書）	151
(B) 担保権利者の同意	152
【書式33】 担保取消決定申立書(1)——同意の場合	152

【書式34】 同意書	153
【書式35】 即時抗告放棄書	153
【書式36】 請書	154
【書式37】 担保取消決定申立書(2)——和解書の場合	155
(C) 担保権利者の同意があったものとみなされる場合	155
【書式38】 権利行使催告の申立書	156
〈図表5〉 担保取消手続の流れと期間（大阪地方裁判所の例）	157
【書式39】 担保取消決定申立書	158
(2) 担保の取戻し	158
【書式40】 担保取戻許可申立書	159

第4章 訴訟

〈図表6〉 民事訴訟手続の流れ	162
1 訴状作成の準備	163
(1) 要件事実総論	163
(A) 要件事実	163
(B) 抗弁と再抗弁	163
(a) 抗弁	163
(b) 再抗弁	163
(c) 評価根拠事実	164
(d) 信頼関係の破綻	164
(2) 建物明渡請求訴訟における要件事実	165
(A) 建物明渡請求権の種類	165
(B) 賃料不払い	166
(a) 催告後の解除	166

(b) 無催告解除	167
(C) 用法遵守義務違反	168
(D) 無断増改築	169
(E) 無断譲渡・無断転貸	170
(F) 解約申入れ	171
(G) 賃貸借期間満了	173
(a) 普通賃貸借	173
(b) 定期建物賃貸借	174
(H) 特約違反	175
(I) 信義則違反	176
(J) 使用貸借契約終了	177
(a) 用法遵守義務違反による契約終了	178
(b) 無断転貸による契約終了	179
(c) 返還時期到来による契約終了	179
(d) 使用・収益が終わる時期の到来による契約終了	179
(e) 使用・収益に十分な期間経過による契約終了	180
(f) 貸主の返還請求による契約終了	180
(g) 借主死亡による契約終了	181
(K) 所有権に基づく建物明渡請求	181
(L) 未払賃料支払請求	182
(M) 遅延損害金支払請求	183
(N) 賃料相当損害金支払請求	184
(O) 保証債務履行請求	186
(3) 訴訟当事者	187
(A) 原告	187
(a) 賃貸借（使用貸借）契約終了に基づく建物明渡請求の場合	187
(b) 所有権に基づく建物明渡請求の場合	187
(B) 被告	188

(a) 賃借人（借主）	188
(b) 同居人	188
(c) 無断転借人・賃借権の無断譲受人	188
(d) 不法占有者	188
(e) 保証人（連帯保証人）	189
(4) 訴額と訴訟費用	189
(A) 訴額の算定方法	189
(a) 訴額とは	189
(b) 訴額算定の一般的なルール	190
(ア) 訴額算定の基準時	190
(イ) 併合請求の場合	190
(ウ) 附帯請求がある場合	191
(エ) 訴額算定通知による算定基準	191
(c) 建物明渡請求における実際の訴額算定とその手続	192
(ア) 算定手続	192
(イ) 目的たる建物が固定資産税評価額のある建物の場合	193
(ウ) 目的たる建物に固定資産税評価額のない場合	193
(エ) 訴状提出の手続	194
(B) 訴え提起の手数料（貼用印紙額）	194
(C) 予納郵券	194
(5) 管轄	195
(A) 管轄の意義	195
(B) 事物管轄	195
(C) 土地管轄	196
(a) 普通裁判籍	196
(b) 特別裁判籍	197
(ア) 財産権上の訴えについての義務履行地	197
(イ) 被告の事務所または営業所の所在地	197

(ウ) 不動産所在地	198
(エ) 併合請求の場合の裁判籍	198
(D) 合意管轄	198
(a) 合意管轄の要件	199
(ア) 第一審の訴えに関する合意であること	199
(イ) 一定の法律関係に基づく訴えであること	199
(ウ) 書面による合意であること	199
(エ) 管轄合意の時期	200
(b) 合意管轄の効果	200
(E) 応訴管轄	201
(F) 専属管轄	201
(6) 証拠方法	202
(A) 証拠の意義	202
(B) 証拠方法の選択	203
(a) 書証	203
(ア) 証拠説明書	203
【書式41】 証拠説明書〔事例1〕	204
【書式42】 証拠説明書（証拠に写真が含まれる場合）	205
(イ) 準文書	205
【書式43】 写真撮影報告書	207
(ウ) 陳述書	209
(b) 人証	210
(c) 検証	210
(d) 鑑定	211
【書式44】 鑑定申出書	212
(C) 建物明渡請求訴訟における具体的な証拠方法の検討	212
(a) 賃料不払いの場合	212
(ア) 賃貸借契約を締結し、建物を引き渡したこと	213

(i) 賃貸人が賃借人に対して相当期間を定めて賃料の支払いを催告したこと	213	〔記載例44〕 当事者の表示(9)——相続財産管理人(民法952条)の場合	228
(ウ) 賃貸借契約を解除する意思表示をしたこと	214	〔記載例45〕 当事者の表示(10)——遺産管理人(民法895条)の場合	229
(b) 用法遵守義務違反の場合	214	〔記載例46〕 当事者の表示(11)——登記簿上の本店では営業していない会社の場合	229
(c) 無断譲渡・無断転貸による場合	216	〔記載例47〕 当事者の表示(12)——法人の商号変更の場合	229
(d) 解約申入れ	217	〔記載例48〕 当事者の表示(13)——日本における営業所を有する外国法人の場合	229
(e) 賃貸借期間満了による賃貸借契約終了	219	〔記載例49〕 当事者の表示(14)——指名委員会等設置会社の場合	230
(D) 証拠提出の時期	219	〔記載例50〕 当事者の表示(15)——LLP(有限責任事業組合)の場合	230
2 訴状の作成	220	〔記載例51〕 当事者の表示(16)——法人格なき社団の場合	230
(1) 訴状	220	〔記載例52〕 当事者の表示(17)——破産管財人の場合	230
(A) 訴状の具体的な記載事項と訴状作成の要点	221	〔記載例53〕 当事者の表示(18)——更生会社の場合	231
〈図表7〉 訴状の様式	222	(f) 「送達場所」の表示	231
【書式45】 訴状——賃料不払いによる債務不履行に基づく場合	223	(g) 「事件」の表示	231
(a) 「訴状」たる表示	225	(h) 「訴訟物の価額」と「貼用印紙額」の記載	232
(b) 「年月日」の表示	226	(i) 請求の趣旨	232
(c) 「裁判所」の表示	226	(j) 請求の原因	233
(d) 当事者または代理人の記名押印	226	(k) 証拠方法	234
(e) 「当事者及び法定代理人」の表示	226	(l) 附属書類の表示	234
〔記載例36〕 当事者の表示(1)——基本	227	(m) 物件目録	234
〔記載例37〕 当事者の表示(2)——住民票上の住所と居所が一致しない場合	227	〔記載例54〕 物件の表示(1)——基本	235
〔記載例38〕 当事者の表示(3)——通称名を用いる場合	227	〔記載例55〕 物件の表示(2)——区分建物の場合	235
〔記載例39〕 当事者の表示(4)——被告が行方不明の場合	227	〔記載例56〕 物件の表示(3)——共同住宅(アパート等)の場合	236
〔記載例40〕 当事者の表示(5)——遺言執行者の場合	228	〔記載例57〕 物件の表示(4)——未登記建物の場合	236
〔記載例41〕 当事者の表示(6)——未成年者の場合	228	〔記載例58〕 物件の表示(5)——建物の一部分の場合	237
〔記載例42〕 当事者の表示(7)——成年被後見人の場合	228	〔記載例59〕 物件の表示(6)——増改築した建物	238
〔記載例43〕 当事者の表示(8)——不在者財産管理人の場合	228	〔記載例60〕 物件の表示(7)——一部滅失した建物	238

(2) 附属書類	239
(A) 訴状副本	239
(B) 重要な書証の写し	239
(C) 訴訟委任状	239
(D) 資格証明書	240
(a) 法人の場合	240
(b) 法人格なき社団・財団の場合	240
(c) 未成年者の場合	240
(d) 成年被後見人の場合	240
(e) 有効期間	241
(E) 全部事項証明書（不動産登記簿謄本）	241
(F) 固定資産評価証明書	241
(G) 管轄合意書	241
(H) 附属書類の通数	242
3 訴状の提出	242
(1) 訴状提出の準備	242
(A) 訴状	242
(B) 書証	242
(C) 証拠説明書	243
(D) その他の附属書類	243
(E) 手数料	243
(F) 予納郵券	243
(G) 訴訟救助の申立て	243
【書式46】 訴訟救助の申立書	244
(2) 訴状提出の方法	244
(3) 第1回期日の日程調整	245
【書式47】 期日請書	245

4 送達	245
(1) 送達の概観	245
〈図表8〉 送達ブロック	246
(2) 送達名宛人	247
(A) 自然人	247
(B) 法人	247
(C) 未成年者	247
(D) 成年被後見人	247
(E) 被保佐人・被補助人	247
(F) 法人でない社団・財団	248
(3) 送達場所	248
(A) 住所	248
(B) 居所	248
(C) 営業所	248
(D) 事務所	248
(E) 法定代理人の住所・居所・営業所・事務所	248
(F) 法人の代表者の住所・居所・営業所・事務所	249
(G) 休日送達・夜間送達・再送達	249
【書式48】 休日送達の上申書	249
【書式49】 再送達の上申書	249
【書式50】 調査報告書（再送達）	250
(H) 就業場所	251
(a) 住所・居所・営業所・事務所が知れないとき	251
(b) 住所・居所・営業所・事務所において送達するのに支障 があるとき	251
【書式51】 就業場所送達の上申書	252
(4) 送達方法	252

(A) 交付送達	252
(B) 出会送達	253
(C) 補充送達	253
(a) 就業場所以外の場所	253
(b) 就業場所	253
(D) 差置送達	253
(E) 郵便に付する送達	253
【書式52】 付郵便送達の上申書	254
【書式53】 調査報告書（付郵便送達）	255
(F) 執行官送達	256
【書式54】 執行官送達の上申書	256
【書式55】 執行官に対する送達申立書	257
(G) 公示送達	257
【書式56】 公示送達申立書	258
【書式57】 調査報告書（公示送達）	259
(5) 送達場所の届出	260
5 訴訟代理人の許可（許可代理）	260
【書式58】 許可申請書・委任状	261
6 移送	262
(1) 管轄違いの移送	262
(2) 遅滞を避けるため等の移送	262
【書式59】 移送申立書	262
(3) 簡易裁判所の裁量移送	263
(4) 訴え提起後の合意による必要的移送	263
(5) 簡易裁判所での不動産訴訟における被告の申立てによる必要 的移送	264

(6) 簡易裁判所における反訴の提起に基づく必要的移送	264
7 答弁書	264
(1) はじめに	264
(2) 答弁書の記載事項	265
(3) 請求の趣旨に対する答弁	266
(A) 原告の請求を認める場合の答弁	266
(B) 原告の請求に対して争う場合の答弁	266
(a) 本案前の答弁	266
(b) 本案に対する答弁	267
(4) 請求の原因に対する答弁	267
(A) 事実に対する答弁（認否）	268
(B) 権利関係に対する答弁	269
(5) 被告の主張（抗弁事実と間接事実）	270
(A) 抗弁	271
(B) 間接事実	272
(C) 認否の補足	272
(D) 和解の提示	272
(6) 証拠	273
(7) 答弁書の提出	273
〈図表9〉 書面とファクシミリ送信の可否	273
8 準備書面	275
(1) 準備書面の作成	275
(A) 攻撃防御方法	275
(B) 相手方の請求および攻撃または防御の方法に対する陳述	276
(2) 準備書面の提出	276
【書式60】 送付書	276

9 具体的事案による書式例	278
(1) 賃料不払いの場合	278
【書式61】 訴状〔事例1〕	278
【書式62】 答弁書(1)——被告賃借人〔事例1〕	281
【書式63】 答弁書(2)——被告保証人〔事例1〕	283
【書式64】 第1準備書面(1)——原告〔事例1〕	285
【書式65】 第1準備書面(2)——被告賃借人〔事例1〕	287
【書式66】 第1準備書面(3)——被告保証人〔事例1〕	288
(2) 無断転貸の場合	289
【書式67】 訴状〔事例2〕	289
【書式68】 答弁書〔事例2〕	293
【書式69】 第1準備書面——原告〔事例2〕	294
(3) 無断増改築・用法遵守義務違反の場合	295
【書式70】 訴状〔事例3〕	296
【書式71】 答弁書〔事例3〕	298
【書式72】 第1準備書面(1)——原告〔事例3〕	300
【書式73】 第1準備書面(2)——被告〔事例3〕	302
【書式74】 第2準備書面——原告〔事例3〕	303
10 証拠の申出	304
(1) はじめに	304
(2) 証人尋問	305
(A) 証人尋問の必要性和陳述書の提出	305
(B) 証人の適格性	306
(C) 証人尋問の申出	306
(D) 旅費等の予納	306
(E) 主尋問・反対尋問	307

(F) 尋問内容	307
(G) 尋問方法	308
(H) 異議申述権	308
(I) 対質	308
(J) 書面による質問または回答	308
(K) テレビ電話による尋問	308
(L) 書面による尋問	308
(3) 当事者尋問	309
(4) 証人尋問、当事者尋問の申出	309
【書式75】 証拠申出書(証人尋問申立書)〔事例1〕	309
(5) 証人尋問、当事者尋問の準備	310
(A) 原告・被告の主張の整理	310
(B) 証拠の整理	311
(C) 証人・本人との打合せ	311
(D) 本人訴訟における証人尋問・当事者尋問	312
(E) 証人尋問当日	313
(6) 検証・鑑定	313
(7) 文書送付嘱託	313
(8) 文書提出命令	314
(9) 調査の嘱託	314
11 訴訟の承継・補助参加等	314
(1) 訴訟の承継	314
(A) はじめに	314
(B) 当然承継	315
(a) 訴訟手続の中断が生じる場合	315
【書式76】 受継申立書	315
(b) 訴訟手続の中断が生じない場合	316

(C) 特定承継（参加承継・引受承継）	316
【書式77】 引受承継申立書	317
【書式78】 承継参加申出書	318
【書式79】 訴訟脱退届	319
(2) 補助参加	319
(A) 意義	319
(B) 要件	320
(C) 手続	320
【書式80】 補助参加申出書	321
(D) 効力	322
(3) 訴訟告知	322
(A) 意義	322
(B) 手続	322
【書式81】 訴訟告知書（賃借人である被告が転借人に対し訴訟告知する例）	322
(4) 独立当事者参加	323
(A) 意義	323
(B) 要件	324
(C) 手続	324
(D) 効力	324
(5) 選定当事者	325
(A) 意義	325
(B) 選定の要件と方法	325
【書式82】 訴訟当事者選定書	325
(C) 効力	326
(D) 制度の活用	326
12 口頭弁論と争点整理	327

(1) 訴訟審理の流れ	327
(2) 第1回口頭弁論期日	327
〈図表10〉 法廷見取図（簡易裁判所の一例）	328
(3) 期日変更	329
【書式83】 期日変更申立書	329
(4) 口頭弁論期日における当事者の出頭と不出頭	330
(A) 当事者の一方の不出頭	330
(B) 当事者の双方の不出頭	331
(5) 争点整理	332
(A) 争点整理の種類	332
(B) 弁論準備手続	333
【書式84】 傍聴許可申立書	333
(6) 簡易裁判所での審理	334
13 判決	334
(1) 判決言渡し	334
(2) 判決書の送達	335
(3) 判決の確定	335
(A) 確定の時期	335
(B) 確定の証明	336
(4) 判決の効力——既判力の限界	336
(A) 時的限界（標準時）	336
(B) 物的限界（客観的範囲）	336
(C) 人的限界（主観的範囲）	337
(5) 判決の更正	337
(6) 仮執行宣言	337
(7) 訴訟費用確定手続	338

14 上 訴	339
(1) 控 訴	339
(A) 意 義	339
(B) 控訴の手續	339
(a) 控訴状の提出	339
(b) 控訴期間	340
(c) 申立費用	340
(d) 控訴理由書の提出	340
(e) 反論書の提出	342
(f) 控訴の取下げ	342
(C) 附帯控訴	342
(D) 司法書士の簡裁代理権と上訴	343
(2) 控訴に伴う執行停止の裁判	343
(A) 意 義	343
(B) 申立て	343
【書式85】 強制執行停止決定申立書	344
【書式86】 上申書	345
15 和 解	345
(1) はじめに	345
(2) 訴訟上の和解	346
(A) 意 義	346
(B) 和解成立の効果	346
(C) 訴訟上の和解の手續	346
(a) 和解勧試	346
(b) 司法委員の役割	346
(c) 和解の流れ	347

(d) 和解調書正本の送達申請	347
【書式87】 和解調書正本送達申請書	348
(D) 訴訟上の和解のメリット・デメリット	348
(a) メリット	348
(b) デメリット	349
(E) 和解をする場合の注意事項	349
(3) 裁判外の和解	349
【書式88】 訴えの取下書	350

第5章 執 行

1 民事執行制度の概要	352
(1) 民事執行の種類	352
(A) 民事執行の意義	352
(B) 民事執行の種類	352
(a) 強制執行	352
(b) 担保権の実行としての競売	352
〈図表11〉 民事執行の種類一覧	353
(c) 形式的競売	354
(d) 保全執行	354
(2) 執行の代理	354
(A) 執行裁判所でする手續	354
【書式89】 代理人許可申立書	355
(B) 執行官がする手續	357
2 強制執行の準備	357

(1) 強制執行の流れ	357
〈図表12〉 債務名義の種類、単純執行文付与および確定証明書の 要否	358
〈図表13〉 建物明渡強制執行（動産強制執行同時申立て）の流れ	359
(2) 債務名義	360
(3) 執行文の種類と付与申立て	361
(A) 執行文	361
(B) 執行文の種類	361
(a) 単純執行文	361
(資料5) 単純執行文〔事例3〕	361
(b) 条件成就執行文	362
(資料6) 条件成就執行文	362
(c) 承継執行文	363
(資料7) 承継執行文(1)——債権者側	364
(資料8) 承継執行文(2)——債務者側	365
(d) 債務者不特定の承継執行文	366
(資料9) 債務者を特定しない承継執行文〔事例2〕	367
(C) 執行文付与の要件	368
(D) 債務名義の失効	368
(E) 執行力の排除	369
(F) 契約更新前に作成された債務名義の執行力	369
(G) 執行文の付与申立て	369
(a) 執行文付与の機関	369
(b) 申立債権者	370
(c) 執行文付与の申立書の記載事項	370
(d) 手数料	370
【書式90】 確定判決に対する執行文付与申立書・請書〔事例3〕	371
【書式91】 仮執行宣言付判決に対する執行文付与申立書	372

【書式92】 和解調書に対する執行文付与の申立書	372
【書式93】 条件成就による執行文付与申立書	373
【書式94】 承継執行文付与申立書	373
【書式95】 債務者不特定の承継執行文付与の申立書	374
(e) 申立書の附属書類	375
【書式96】 判決確定証明申請書〔事例3〕	376
【書式97】 委任状	378
(H) 条件成就執行文の付与を要する場合とそれを証する書面	378
(a) 先給付の場合	378
(b) 失権特約（失権約款、当然解除特約）	379
(c) 無催告解除特約、解除権留保	379
(d) 不確定期限	380
(e) 引換給付	380
(I) 承継執行文の付与を要する場合とその必要書類	380
(a) 相続による承継の場合（一般承継）	380
㊦ 原告（賃貸人）に相続が発生した場合	381
㊧ 被告に相続が発生した場合	383
㊨ 強制執行の開始後に債権者に承継があった場合	384
㊩ 強制執行の開始後に債務者に承継があった場合	385
(b) 法人の合併の場合（一般承継）	385
(c) 債務名義成立後（判決においては口頭弁論終結後）の占 有取得者	385
(d) 占有移転禁止仮処分執行後の占有取得者	386
(e) 債権譲渡の場合（特定承継）	386
(f) 所有権を譲り受けた場合（特定承継）	386
(g) 代位弁済の場合（特定承継）	387
(h) 訴訟担当者と被担当者	387
(J) 債務者不特定の場	387

(K) 執行文の数通付与・再度付与	388
【書式98】 執行文数通付与申立書	389
【書式99】 執行文再度付与申立書	389
(4) 執行開始の要件	390
(A) 債務名義の送達	390
【書式100】 判決正本送達証明申請書・請書〔事例3〕	390
【書式101】 和解調書正本送達申請書	391
(B) 執行文の送達	391
【書式102】 執行文および証明文書謄本送達申請書	392
【書式103】 執行文および証明文書謄本送達証明申請書	392
(C) 債務者不特定の承継執行文の送達	393
(D) 確定期限の到来	393
(E) 担保の提供	393
(F) 反対給付または他の給付の不履行に係る場合の強制執行	394
(5) 現況の調査	394
(A) 占有者の確認	394
(a) 占有の調査	394
(b) 債権者の協力	395
(B) 長期不在者の占有継続	395
(C) 執行が困難であると予測される場合	396
(a) 占有者が外国人である場合	396
(b) 債務者が生活困窮者、病人等である場合	396
(c) 犬、猫等のペットがいる場合	396
(d) 暴力団等に占拠されている場合	396
(D) 占有補助者	396
(E) 建物の確認	398
(a) 再 築	398
(b) 増 築	398

〈図表14〉 明渡執行準備一覧	399
3 建物明渡しと動産執行	402
(1) 建物の明渡し	402
(A) 執行方法	402
(B) 建物明渡しの申立て	403
(a) 申立ての方式	403
(b) 申立書の記載事項	403
【書式104】 明渡執行申立書〔事例3〕	404
【書式105】 当事者目録〔事例3〕	406
【書式106】 物件目録〔事例3〕	406
【書式107】 委任状〔事例3〕	407
(c) 申立書の添付書類	408
【書式108】 債務名義選付申請書〔事例3〕	408
(d) 執行予納金	409
【書式109】 保管金提出書	410
(資料10) 保管金受領証書	412
〈図表15〉 執行予納金納付基準額（大阪地方裁判所）	413
〈図表16〉 執行予納金納付基準額（東京地方裁判所）	414
(C) 執行補助者等	415
(D) 占有認定と執行官の職務権限	416
(E) 執行官等の職務の執行の確保	417
(a) 威力の行使	417
(b) 警察上の援助	418
(c) 立会い等	418
(d) 官庁または公署に対する援助請求	418
(F) 明渡催告	419
(a) 明渡催告	419

(b) 執行期日の指定	419
(c) 引渡期限	419
(d) 明渡催告の効果（当事者恒定効）	420
(e) 1か月を超える引渡期限の定め・引渡期限の延長	420
【書式110】 引渡期限延長の上申書（申立ての段階で期限の伸長理由がある場合）〔事例3〕	421
(f) 公示	421
（資料11） 公示書〔事例3〕	422
(g) 断行実施予定日	423
（資料12） 催告書（本人不在の場合）〔事例3〕	423
（資料13） 土地・家屋明渡（引渡）執行調書（催告）	424
(h) 任意の明渡し	426
【書式111】 確認書	427
【書式112】 所有権譲渡証明書	429
【書式113】 取下書	429
G) 断行（明渡し）	430
(a) 債権者の出頭	430
(b) 証人の立会い	430
(c) 占有者の排除	430
(d) 断行費用	430
（資料14） 土地・家屋明渡（引渡）執行調書（断行）〔事例3〕	431
【書式114】 放棄書〔事例3〕	433
H) 目的外動産	433
(a) 概要	433
(b) 目的外動産とは	434
(c) 目的外動産の売却手続の概要	434
(d) 断行実施日における売却	435
(e) 即日売却	436

(f) 断行実施日から1週間未満の日を売却期日とする売却	436
(g) 動産執行の例による売却	437
(h) 保管	438
(i) 保管物の引渡し	439
【書式115】 保管物引渡報告書	440
【書式116】 保管物件受領書	440
(j) 廃棄	441
(k) 費用	441
I) 占有の引渡し	442
J) 債務名義の還付	442
K) 予納金の返還（執行予納金の残金の受領）	442
（資料15） 家屋明渡・不動産引渡執行の手順について（大阪地方裁判所）	442
(2) 動産執行	444
A) 動産執行の概要	444
B) 動産執行の申立て	444
(a) 申立て	444
【書式117】 動産執行申立書〔事例3〕	445
【書式118】 当事者目録	447
(b) 申立書の記載事項	447
(c) 申立書の添付書類	448
(d) 予納金	448
C) 差押え	448
(a) 執行の手順	448
(b) 動産の特定	449
(c) 差押禁止動産	449
(d) 超過差押禁止	450
(e) 無剰余差押禁止	450

(f) 二重差押禁止	450	(B) 執行文付与の訴え	465
(g) 動産の保管	450	(C) 執行文付与に対する異議の訴え	465
(h) 保管機関	450	(5) 不服申立ての特則（明渡催告後の救済）	466
(i) 差押えの表示	451	(A) 強制執行不許の訴え	466
(資料16) 差押物件封印票	451	(B) 執行異議の申立て	466
(資料17) 標目票	452	(6) 債務名義を取得された債務者からの相談	466
(資料18) 動産執行の公示書	452	(A) 和解の可能性	466
(j) 使用許可	453	(B) 退去についての相談	467
(D) 差押調書	453	・執筆者一覧（初版・第2版）	468
(資料19) 差押調書	453		
(資料20) 不能調書〔事例3〕	456		
(E) 差押物の売却	458		
(F) 配当手続	459		
4 執行に対する救済、不服申立手続等	460		
〈図表17〉 執行に対する救済、不服申立手続の種類	460		
(1) 違法執行に対する救済	460		
(A) 執行抗告	460		
(B) 執行異議	461		
(2) 不当執行に対する救済	461		
(A) 請求異議の訴え	461		
(B) 第三者異議の訴え	462		
(3) 強制執行の停止、取消し	463		
(A) 強制執行の停止	463		
(B) 執行処分取消し	463		
(4) 執行文付与に関する救済手続	464		
〈図表18〉 執行文付与等に対する救済手続	464		
(A) 執行文付与に関する異議	464		